

החברה היא ענייני ע"י תוצרת חקלאית ויש לה שירותי
 ככל מקרה הנוגעים לרכישת נכסיו הם המהותיים.
 אין בכוחו של אישור זה לבעלים ולא לבעלים
 תאריך: 28/01/18

הסכם מכר דירה

בפרויקט "מחיר למשתכן"

שנערך ונחתם בקרית מוצקין ביום _____ לחודש _____, 2017,



בין: סלע בינוי והשקעות
 מקבוצת אמנון מסילות בע"מ
 ח.פ. 51-355387-5

מרחוב הנחושת 11, כרמיאל

מצד אחד

(להלן – "החברה")

לבין: 1. _____

2. _____

מרח' _____

(שניהם יחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית
 ייקראו להלן – "הקונה")

מצד שני

מבוא

הואיל והחברה מצהירה כי הינה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כגוש 10160, חלק מחלקה 10, במגרש 31 לפי תכנית מפורטת מס' ק/425 בשטח כולל של 5,162 מ"ר, בשכונת נאות אפק בקרית ביאליק (להלן – "המקרקעין"), וזאת מכח זכייתה במכרז רמ"י (מחיר למשתכן) מס' חי/269/2015; (להלן: "המכרז").

הואיל ועפ"י הוראות התבי"ע החלה על המקרקעין, (להלן – "התבי"ע"), קיימת אפשרות להקים על גבי המקרקעין פרויקט בנייה, הכולל שני בניינים - בניין א' המכיל 110 יח"ד ובניין ב' המכיל 120 יח"ד ובסך הכל 230 יחידות דיור (להלן – "הפרויקט");

הואיל ובכוונת החברה להגיש למוסדות התכנון בקשה להיתר בנייה (להלן – "הבקשה להיתר") להקמת הפרויקט, לרבות הקלות (תוספת 24 יחידות דיור) לפי חוק שבס;

הואיל ותוקפו של הסכם זה מותנה באישור הבקשה להיתר ובמתן היתר בנייה לפרויקט (להלן – "ההיתר");

הואיל ובהתאם לבקשה להיתר, הפרויקט יכלול מבנה מגורים המסומן בתוכנית הפרויקט כמבנה מס' _____ (להלן – "המבנה"), הכולל _____ יחידות דיור בסה"כ, וביניהן דירה בקומה _____, המסומנת בתוכנית המבנה כדירה מס' זמני _____, הכוללת חדר מגורים, _____ חדרי שינה וממ"ד, חדרי אמבט ונוחיות, חדר מטבח, ומרפסת ואשר אליה יוצמדו מחסן מס' _____ ותניה מס' _____ מסוג _____ וחלק יחסי מהרכוש המשותף (להלן – "הדירה"), הכל כמפורט בתשריטי המכר ובמפרט המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;

הואיל והחברה מצהירה כי יהא עליה לעמוד בתנאי ההיתר ובדרישות חברת חשמל וחברת הגז בקשר למבנה ולדירות;

הואיל ובכוונת החברה לרשום את המבנה כבית משותף;

הואיל וברצון הקונה שהחברה תקים עבורו את הדירה הנ"ל ותקנה לו את זכויות החכירה בה, והחברה מסכימה כפוף לתנאי הסכם זה להקים את הדירה עבור הקונה ולהקנות לו את זכויות החכירה בה בתור יחידות רישום נפרדת לאחר רישום המבנה כבית משותף לפי הוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969.

סלע בינוי והשקעות
 מקבוצת אמנון מסילות בע"מ
 ח.פ. 51-355387-5

- והואיל והפרויקט יהא מלווה על-ידי בנק מוכר בישראל [להלן – "הבנק המלווה"] בהסכם ליווי בנקאי מלא [להלן – "הסכם הליווי"], אשר יכלול העמדת בטוחות לקונה מסוג ערבות חוק מכר ;
- והואיל ולצורך קיום הסכם הליווי תשועבדנה/משועבדות זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה(להלן: "השעבוד").

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, נספחים וכתרות

- (א) המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד מיתר תנאיו וסעיפיו.
- (ב) הנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ובלבד שהסכם זה מפנה אליהם מפורשות ולחלופין שצורפו אליו בפועל.
- (ג) כותרות הסעיפים בהסכם זה נועדו לנוחות הקריאה בלבד, ואין להשתמש בהן לצורכי פרשנות התניות המפורטות בו.

2. התחייבויות החברה

- (א) החברה מוכרת בזה לקונה זכות חכירה מהוונת בדירה והיא מתחייבת לבנות על חשבונה ובאמצעות קבלנים מטעמה את המבנה ואת הדירה בהתאם לתכנית הדירה ולמפרט הטכני אשר לא יפחתו מהמפרט המתייב על פי הוראות המכרז, הרצופים להסכם זה כחלק בלתי נפרד של הסכם זה וכן לפי תנאי היתר הבניה ותכניות האדריכל (תכנית הדירה והמפרט הטכני ייקראו להלן - "התוכנית"). בכל מקרה תקבע תכנית הדירה בהתאם להיתר הבניה.

תנאי מתלה: מובהר ומוסכם בזה כי תוקפו של הסכם זה מותנה באישור סופי של הבקשה להיתר ומתן היתר בנייה על-פיה, כמפורט במבוא (להלן – "התנאי המתלה"). מוסכם בזה כי היה ומסיבה כלשהיא לא יתקיים התנאי המתלה הנ"ל תוך שישה חודשים ממועד חתימת חוזה זה תעמוד לקונה הזכות להודיע לחברה על ביטול ההסכם. במקרה כזה, יושבו לידי הקונה מלוא הכספים ששולמו לחברה בערכם הריאלי, כנגד ביטול כל בטוחה שניתנה לקונה (ככל שניתנה) וכנגד חתימת הקונה על מסמכי ביטול עסקה כמתחייב על-פי דין וכן על כתב ויתור לפיו אין ולא יהיו לו תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה ו/או מי מטעמה. כמו-כן, יושבו לידי הרוכש תשלומי ההשתתפות בהוצאותיה המשפטיות של המוכרת, בהתאם לסעיף 3 (ג) להלן, וזאת באופן יחסי לפעולות רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש אשר בוצעו עד למועד הביטול. השבת כספים כאמור, בערכם הריאלי, תתבצע בתוך 45 ימים מהמועד בו בוטל ההסכם (במקרה של ביטול לאחר מסירת החזקה בדירה - 45 ימים לאחר שהרוכש פינה את הדירה והשיב את החזקה בה לידי המוכרת, כאשר היא נקייה מכל זכויות צד שלישי).

מובהר ומוסכם בזה כי הוראות התנאי המתלה יחולו – בשינויים המחוייבים – גם במקרה בו נתקבל היתר בנייה אשר אינו מאפשר את בניית הדירה ו/או צמודותיה בהתאם לתוכניות המכר המהוות חלק בלתי נפרד מעסקת המכר [להלן – "היתר בשינויים"]. במקרה כזה, החברה תודיע לקונה, באמצעות משלוח זואר אלקטרוני, כי נתקבל היתר בשינויים, לרבות הסבר מפורט לגבי מהות השינויים ביחס לתוכניות המכר. הקונה יהא רשאי – תוך 14 יום ממועד הודעת החברה - להודיע לחברה על רצונו לבטל חוזה זה ולחלופין על רצונו לקיים את החוזה בכפוף ובהתאם לתנאי ההיתר בשינויים.

הודיע הקונה על רצונו לקיים את החוזה כאמור, מתחייב הקונה לחתום על תוכניות מכר עדכניות וכל מסמך אחר שיידרש בהקשר זה, במועד בו יזומן לעשות כן על-ידי החברה.

הודיע הקונה על רצונו לבטל את החוזה, יחולו הוראות התנאי המתלה לעיל לעניין ביטול החוזה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי במידה והקונה יתעלם מהודעת החברה ולא יעביר הודעה כלשהי לעניין רצונו לקיים או לבטל את החוזה בתוך 14 יום מהודעת החברה, ייחשב הדבר כהודעה מצד הקונה בדבר רצונו לקיים את החוזה בכפוף ובהתאם לתנאי ההיתר בשינויים. במקרה כזה, יהיו מיופי הכח [כהגדרתם להלן] רשאים לעשות שימוש ביופי הכח ולחתום בשם הקונה על תוכניות מכר עדכניות ו/או כל מסמך אחר שיידרש בהקשר זה.

מובהר בזה, כי ככל שהתנאי המתלה לא יתקיים כתוצאה ממעשה או מחזל של הקונה, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם מצד הקונה והחברה תהא רשאית לבטל את ההסכם ולחלט את הפיצוי המוסכם כהגדרתו בחוזה זה להלן כפיצוי מוסכם ומוערך מראש בגין הפרת התחייבויות הקונה, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה להיפרע מהקונה את כל נזקיה בגין ההפרה כאמור. בנוסף, מובהר בזה כי עיכובים בקבלת היתר בנייה כתוצאה מהגשת עררים ו/או התנגדויות לבקשת החברה להיתר [בין אם יוגשו על-ידי הקונה ובין אם על-ידי צד שלישי כלשהו], יאפשרו לחברה לדחות בהתאמה את מועד המסירה כהגדרתו בחוזה זה להלן.

(ב') החברה מתחייבת בזה לגרום לכך שהמבנה והדירה ייבנו בהתאם למפרט ולתוכניות המכר, תוך שימוש בחומרים ואביזרים באיכות טובה ובעלי תו תקן ובהתאם להוראות כל דין. החברה תהיה אחראית לביצוע תיקונים במבנה ובדירה עפ"י הוראות חוק המכר (דירות) - (להלן - "תקופת האחריות").

(ג') ככל שלאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה יהיה צורך בביצוע עבודות פיתוח נוספות בשטח הפרויקט, החברה מתחייבת לעשות כן באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לקונה ויאפשר גישה סבירה ובטוחה לבניין ולדירה וצמודותיה והיא מתחייבת להשלימן תוך לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

(ד') בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לרשום את המבנה בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף לפי חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, וכן לרשום את זכויות החכירה בדירה ע"ש הקונה, וזאת בהתאם למועדים הקבועים בחוק המכר [דירות] ובלבד שלא יבואו במניין המועדים הנ"ל פרקי זמן בהם קיימת מניעה כלשהי לרישום המבנה בפנקס הבתים המשותפים כאמור מסיבות שאינן תלויות בחברה [כגון קיום הליכי פרצלציה וכד']. הקונה יחתום על כל מסמך שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור.

(ה') בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה ו/או על-פי כל דין, החברה מתחייבת לגרום לכך שזכות החכירה של הקונה בדירה, כולל החלקים הבלתי מסוימים היחסיים ברכוש המשותף, תירשם בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת ובלבד שהקונה ישלם קודם לכן את המיסים הכרוכים ברישום הדירה ע"ש הקונה, ובתנאי שהקונה ימציא לחברה לפי דרישתה הראשונה שטרי משכנתא [במידה והקונה נטל משכנתא] וכן תעודות המעידות שהוא שילם לרשות המקומית ולממשלה את הארנונות והמיסים המגיעים להם בעד הדירה או בקשר אליה ובתנאי שיחתום על כל מסמך שיומצא לחתימתו לצורך ביצוע הרישום האמור. למען הסר ספק, מובהר בזה כי העלויות הכרוכות בנטילת משכנתא, רישום בטוחות בגינה ורישומה בפנקס רישום הזכויות, יחולו במלואן על הקונה וישולמו על-ידו בהתאם לדרישת באי-כח החברה.

(ו') החברה מתחייבת לאפשר לקונה - אם יחפוץ בכך - לרשום משכנתא לחובתו ובלבד שהקונה ישלם את מלוא המסים ו/או האגרות ו/או ההיטלים הכרוכים ברישומה, וכן בלבד שהמשכנתא תיוחד לדירת הקונה בלבד.

(ז') אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובתו של הקונה לקבל את הדירה לחזקתו כשיידרש לעשות כן כמפורט להלן ו/או כדי להקנות לו זכות לסרב לקבל את החזקה בדירה כאמור.

(ח') החברה מתחייבת לתת לקונים בטוחה העונה על דרישות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974, מסוג ערבות חוק מכר. החברה תהא רשאית להחליף כל בטוחה שתינתן לקונה בבטוחה אחרת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף למשלוח הודעה לקונה ובלבד שהבטוחה החלופית תענה על דרישות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974.

(ט') החברה מתחייבת לאפשר לקונה לראות את השטח בכללותו שבגבולותיו יוקם הפרויקט והמבנה בו תימצא הדירה, ולהציג בפניו את כל התוכניות הרלוונטיות לפרויקט, למבנה ולדירה.

הצהרות הקונה והתחייבויותיו

.3

(א') הקונה מאשר בזאת כי החברה הציגה בפניו והוא ראה בעיני קונה סביר את השטח בכללותו שבגבולותיו יוקם הפרויקט והמבנה בו תימצא הדירה, את מיקום הדירה במבנה ואת כל התוכניות הרלוונטיות לפרויקט, למבנה ולדירה, ומצא אותם לשביעות רצונו ומניחים את דעתו מכל הבחינות ואין לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בדבר אי התאמה בין מיקומו של הנכס לתיאורו בחוזה זה ובתכניות ידוע לקונה והוא מסכים לכך כי החברה עשויה לבצע בנוגע למקרקעין כל מיני פעולות פיתוח ותכנון (כולל פרצלציה, הרחבת דרך וכד') שיש גם לבצען על ידי רישום בלשכת רישום המקרקעין, לרבות רישום זיקות הנאה כמובנם בחוק המקרקעין לזכות ו/או לחובת המקרקעין ו/או הדירה לשימוש הולכי רגל ו/או לכלי רכב, זכויות מעבר לצנרת, כבלי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז וכד', וזאת מבלי למנוע מהקונה גישה סבירה ובטוחה לדירתו ולהצמדותיה ושימוש סביר בהם. החברה תהא רשאית להקים בבניין או בסמוך לו, במיקום המצוין במפרט ובתשריטי המכר, חדר שנאים ו/או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל ו/או ספקיות תקשורת ו/או חברות הגז. במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד מהמתקנים הנ"ל תודיע על כך החברה לקונה בכתב. אין בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לקונה על פי דין.

(ב') הקונה מאשר כי עוה"ד רועי שושני ו/או בני לב-קורן מקרית מוצקין ו/או כל עורך דין אחר ממשרדם (להלן – "עוה"ד"), הודיעו לו כי לעניין הסכם זה ו/או מו"מ בקשר לחתימתו, הם מייצגים את החברה בלבד וכי הקונה רשאי להיות מיוצג במו"מ זה ע"י עורך דין אחר ועל חשבונו. הקונה מאשר בזה כי הוא מודע לכך שעוה"ד מייצגים את החברה בכל הליך הקשור בקשר לפרויקט ו/או בקשר להסכם זה ו/או בקשר לדירה, לרבות הליכים משפטיים מכל סוג ולרבות הליכים משפטיים כנגד הקונה, ככל שתו"ח יהיו כאלה, ולקונה לא יהיו טענות כלשהן בגין כך.

(ג') מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עוה"ד יטפלו ברישום בית משותף, רישום הזכויות בדירה ע"ש הקונה ורישום המשכנתא [אם תהיה כזאת] בפנקסי רישום המקרקעין. שכר-טרוחת עוה"ד בגין ביצוע הפעולות הנ"ל, בסך השווה ל- 0.5% בתוספת מע"מ ממחיר הדירה או 5,000 ₪ בתוספת מע"מ – לפי הנמוך מביניהם - ישולם ע"י הקונה ישירות לעוה"ד במעמד חתימת הסכם זה, כנגד חשבונית מס כדין.

(ד') במעמד חתימת הסכם זה מתחייב הקונה לחתום על יפוי כח בלתי חוזר לטובת עוה"ד, והוא מסכים כי אלה יהיו באי-כוחו לצורך ביצוע הפעולות המפורטות ביפוי הכח. הקונה מתחייב ומאשר בזה מראש ובאופן בלתי חוזר כי מיופי הכח יהיו רשאים ומוסמכים לעשות בשמו את כל הפעולות שהוא מחויב לעשות לפי הסכם זה ושהסמכות לעשותן כלולה ביפוי הכח וזאת לצורך הוצאה לפועל של הוראות הסכם זה, לרבות חתימה על מסמכי בית משותף ו/או תקנון מוסכם ו/או שטרי העברת זכויות בשם הקונה וכן להבטחת זכויות החברה עפ"י חוזה זה ו/או על-פי הסכם הליווי מול הבנק המלווה ועל מנת לאפשר לה לרשום את הדירות בפרויקט על שם רוכשיהן, לבצע רישום פרצלציות, הצמדות, משכנתאות, תיקון לתקנון, ייחוד ומחיקת הערת אזהרה, שינויים בתכניות בניין-ערים וכל פעולה אחרת בהתאם לחוזה זה ו/או הנובעת ממנו ו/או הדרושה להגשמתו (להלן – "יפוי הכח").

למען הסר ספק, אין ביפוי הכח שניתן ע"י הקונה כדי לשחרר את הקונה מלהופיע בפני כל משרד ו/או גוף ו/או מוסד, ככל שיידרש, לצורך ביצוע פעולות הקשורות בחוזה זה. מובהר בזה, כי מיופי הכח יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח אך ורק לצרכי הגשמת הוראות חוזה זה.

החברה מצהירה כי מסרה לידי עוה"ד יפוי כח בלתי חוזר מטעמה לביצוע כל הפעולות הדרושות לרישום הבית המשותף ולרישום הדירה על שם הקונה (לרבות משכנתא, ככל שתהא כזו).

(ה') עד למסירת החזקה בדירה לידי הקונה לאחר שניתן בגינה היתר אכלוס [טופס 4], הקונה לא יהא רשאי להכניס לבניין ו/או לדירה חומרים ו/או פועלים ו/או בעלי מלאכה מטעמו לצורך ביצוע עבודות כלשהן והוא לא יהא רשאי לבצע עבודות ו/או שינויים ו/או תוספות

בדירה וכן להכניס אליה מתקנים ו/או חפצים והכול בין בעצמו ובין באמצעות אנשי מקצוע מטעמו.

כמו כן, הקונה לא יהא רשאי לבצע שינויים תיצוניים הטעונים היתר בניה בהתאם להוראות חוק ותקנות התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כגון הוספת סככות ו/או פרגולות במרפסות וזאת כל עוד לא נמסרה החזקה בדירה לידי הקונה והושלם רישומה על שם הקונה בלשכת רישום המקרקעין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או משאר זכויותיה של החברה בהקשר זה, יהא הקונה חייב להרוס – על חשבונו – כל שינוי ו/או תוספת שיבוצעו על ידו, ככל שיבוצעו כאלה בניגוד לאמור לעיל ולהשיב את המצב לקדמותו, מיד עם דרישת החברה, וכן לשפות את החברה בגין כל נזק ו/או הוצאה שנגרמה לה עקב כך, לרבות בגין עיכובים אשר ייגרמו ברישום הבית המשותף ו/או ברישום הזכויות בדירות בלשכת רישום המקרקעין כתוצאה מכך.

מובהר בזה, כי הקונה לא יהא רשאי להתערב באיזה אופן שהוא בעצמו או באמצעות אחרים בבניית הבניין והדירה במשך כל תקופת הבנייה עד למסירתה וכל ניסיון להתערבות כאמור יחשבו כהפרת תווה ע"י הקונה. הקונה לא יהא רשאי להיכנס לאתר הבנייה ללא ליווי מצד נציג החברה וללא אמצעי מיגון מתאימים, הכל מפורט בנספח "ג" לחוזה זה. למען הסר ספק, אין באמור לעיל בסעיף זה כדי לגרוע ו/או להגביל את זכויותיו הקוגנטיות של הקונה לפנות לערכאות ו/או גופים שיפוטיים.

(ו) תוך 30 יום מהמועד בו זומן הקונה על-ידי החברה, יבחר הקונה מתוך תצוגת החברה את האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים לגבי רכיבי הדירה [כגון: ריצוף, אסלות, כיורים וכד'] אשר ברצונו כי יותקנו בדירה. לאחר הבחירה כאמור, יאשר הקונה בחתימתו את פרטי בחירתו על גבי "טופס בחירת רכיבים" אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהמפרט הטכני. מובהר ומוסכם בזה, כי ככל שתקונה לא יתייצב לבחירת האביזרים ו/או הרכיבים ו/או הדגמים כאמור בתוך המועד הנקוב לעיל, תהא החברה רשאית לחרס עבורו לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ידוע לקונה כי באפשרותו לתודיע לחברה על רצונו לוותר על רכיבים מסוימים בדירה, כנגד זיכוי וקיצוץ שווי הרכיבים עליהם ויתר מהתמורה, הכל בהתאם להוראות פרק הזיכויים במפרט הטכני, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

(ז) הקונה מצהיר כי רכש את הדירה למטרת מגורים בלבד ואסור לו להשתמש בדירה למטרה אחרת ללא הסכמת כל יתר רוכשי הדירות שבבית המשותף. החברה תכלול הוראה זו בתקנון הבית בעת רישום הבית כבית משותף.

(ח) הקונה מתחייב לשאת בחלק יחסי לפי מידת חלקו ברכוש המשותף, בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף שבמבנה, הכל בהתאם לתקנון הבית המשותף כפי שירשם ע"י החברה ואשר יהא מבוסס על התקנון המצוי בחוק המקרקעין. הקונה מתחייב לשלם את חלקו בהוצאות אלה לפי דרישת נציגות המבנה. החברה מתחייבת לשאת בהוצאות כאמור בגין דירות שטרם נמכרו בפרויקט.

(ט) החברה זכאית להוציא חלקים ושטחים מן הרכוש המשותף ולהצמידם לדירה או לדירות כפי שהיא תמצא לנכון, בכפוף למפרט. מובהר ומוסכם בזה מפורשות שהקונה רוכש לפי הסכם זה את זכות החכירה בדירה בלבד, על צמודותיה, וחלק מתאים ברכוש המשותף, לאחר שיוצא הימנו כל חלק או שטח או חלק מהמבנה שהחברה תצמידו לדירה או לדירות כלשהן, וללא כל אחוזי בניה נוספים. במיוחד ומבלי לפגוע בכלליות שבאמור לעיל זכאית החברה בכפוף לשמירה על זכויות הקונה בנכס ע"פ ההסכם וע"פ כל דין [אך לא חייבת] להוציא מן הרכוש המשותף כל חלק מן השטח ו/או המבנה המיועד לחנייה ו/או למחסנים ו/או לגינות ו/או לגגות, לצורך יצירת יחידות רישום נפרדות בהתאם להיתר הבניה כפי שיאושר מזמן לזמן וכן להצמיד מקומות חנייה ו/או מחסנים ו/או שטחים ו/או קירות תיצוניים ו/או גינות ו/או גגות לדירות שיכללו בבית המשותף לפי בחירתה והחלטתה, כמפורט בנספח "ד" לחוזה זה ו/או כמצוין בתשריטים המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה. אין בפסקה זו כדי לחייב את החברה להקים משטחי חנייה ו/או מחסנים, פרט לאמור במפורש בהסכם זה על נספחיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הסר ספק **מובהר בזה כי המחסנים, החניות, מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג והחצרות הסמוכות לדירות הגג, יוצמדו לדירות ולא יהיו חלק מהרכוש המשותף.**

מובהר ומוסכם בזה, כי עד למועד מסירת החזקה בדירה החברה תהא רשאית להעביר דרך המקרקעין ו/או הבניין ו/או הדירה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, צינורות מים,

הסקה, גז, חשמל, כבלי טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב וכן להעמיד עמודים ולמתוח כבלים וכד', ככל שיידרש. לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, תתאם החברה מול הקונה מראש בטרם ביצוע כל תיקון/מעבר בשטח הדירה עצמה וכל העברה נוספת של תשתיות כאמור בשטח הדירה תהא מותנית בהסכמת הקונה.

הודע לקונה כי החברה תהא רשאית להציב שילוט מכל מין וסוג שהוא באתר הבנייה לפי שיקול דעתה וראות עיניה, בכפוף לכך שמיקום השילוט, צורתו וגודלו יהיו סבירים. גם לאחר תום עבודות הבנייה, החברה תהא רשאית להציב על גבי גג הבניין ו/או קירותיו החיצוניים ו/או לובי הכניסה ו/או אזור החנייה ו/או בכל חלק אחר מהרכוש המשותף, שילוט לרבות שילוט מואר אשר יכלול את שם החברה ו/או את לוגו החברה ו/או את שם הפרויקט ואשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבניין, מוסכם כי החברה תישא במלוא העלויות הקשורות לשילוט. החברה תעגן הוראה זו בתקנון הבית המשותף.

החברה הודיעה לקונה, שעד למועד מכירת כל הדירות בפרויקט [קרי: עד למועד בו נחתם הסכם המכר מול הרוכש האחרון], החברה תהא זכאית לנצל את כל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו קיימות בפרויקט עד אותו מועד בכל עת ובכל דרך שתמצא לנכון, בכפוף למילוי דרישות הרשויות הנוגעות בדבר וכן תנאי כל דין, וכן כי החברה תהא רשאית עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי [כפוף למפרט המחייב על פי הוראות המכרז], לשנות תכניות של יחידות דיור ו/או שטחים אחרים בפרויקט ו/או לפעול בהם בכל דרך שתמצא לנכון ו/או להגדיל את מספר יחידות הדיור בפרויקט ו/או לאחד יחידות דיור, וכן לשנות את תוכניות הפרויקט או חלק מהן, ולא תהא לקונה כל טענה כלפיה בגין כך, ובלבד שלא ייפגעו זכויות הקונה בדירה. מובהר בזה, כי לאחר השלמת רישום המבנים בפרויקט כבית משותף לא יותרו בידי החברה זכויות בנייה כלשהן במקרקעין נשוא הפרויקט.

(יז) מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, מתחייב הקונה לשאת במלוא התשלומים המפורטים להלן:

- ככל שהקונה יהיה מעוניין לחבר את הדירה למערכת הגז - תשלום לחברת הגז בגין התקנת שעון וחיבור גז לדירה, וכן התקשרות בחוזה אישי [ככל שיידרש] והפקדת פיקדון, הכל כפי שיידרש ע"י חברת הגז.
- תשלום לחברת החשמל / לחברה עבור הוצאות חיבור הדירה לרשת החשמל. בנוסף, התקשרות בחוזה אישי מול חברת החשמל והפקדת פיקדון [ככל שיידרש].
- תשלום לרשות המקומית עבור הזמנת שעון ו/או חיבור הדירה לרשת המים והביוב. בנוסף, התקשרות בחוזה אישי מול הרשות המקומית [ככל שיידרש] והפקדת פיקדון כנדרש.

(יא) הקונה מתחייב בזה שלא למכור או להעביר את זכויותיו בדירה לצד שלישי במשך חמש [5] שנים שתחילתן ביום בו ניתן טופס 4 בגין הדירה או במשך שבע [7] שנים ממועד ההגרלה שבגינה נרכשה הדירה – לפי המוקדם. ידוע לקונה כי בגין הפרת הוראות סעיף זה, עומדת למשרד הבינוי והשיכון הזכות להטיל על הקונה קנס בסך של 450,000 ₪. כמו כן, הקונה מתחייב שלא להעביר או למכור את הזכויות בדירה לנתין זר בהתאם להוראות כתב ההתחייבות המצורף לחוזה זה כחלק בלתי נפרד הימנו ומסומן כנספח ה'.

(יב) הקונה מצהיר ומתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה כי נכון למועד החתימה על החוזה, הוא לא עמד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל מעיקרו והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

(יג) החברה הודיעה לקונה כי ייתכן והרשות המקומית תחייב התקשרות מול חברת ניהול בקשר לאחזקת הרכוש המשותף בפרויקט. ככל שכך יהיה, תחול מלוא האחריות לקיום דרישות הרשות המקומית בהקשר זה על רוכשי הדירות בפרויקט ו/או על נציגות הדיירים.

4. התמורה

(יא) בתמורה לרכישת הדירה והזכויות בה, מתחייב הקונה לשלם לחברה את מחיר הדירה הנקוב בנספח "א" להסכם זה, וזאת במועדים, בסכומים ובתנאים הקבועים בו, בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה כמפורט להלן (להלן – "התמורה"). תשלומים

שישולמו על-ידי הקונה על חשבון התמורה ישולמו אך ורק באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לקונה על-ידי החברה, כמפורט בנספח הליווי המצורף להסכם זה כנספח "____" [להלן – "נספח הליווי"]. הקונה אינו רשאי להקדים או לדחות את תשלום התמורה – כולה או חלקה – אלא אם קיבל לכך את הסכמת החברה מראש ובכתב. למען הסר ספק, התמורה לעיל משקפת את מחירי המכרז, בתוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה מחודש מאי 2016 ועד למועד חתימת חוזה זה. התמורה כהגדרתה לעיל הינה קבועה ולא תופחת בשום מקרה.

מובהר בזה, כי ככל שיתקבלו בידי החברה, עבור הרוכש, תשלומים ממשרד השיכון ("זכאות"), בנקים או כל גוף פיננסי אחר, הם יחשבו כתשלומים על חשבון התמורה לכל דבר ועניין. החברה מתחייבת לסייע בידי הרוכש ככל שניתן בתהליך קבלת הזכאות.

למען הסר ספק, מובהר בזה כי לא תחול על החברה כל אחריות להשגת הזכאות ו/או כל סכום אחר עבור הקונה מכל גוף או רשות. הקונה מצהיר ומאשר בזה כי הוא מוותר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מהחברה בהקשר זה, לרבות ובמיוחד במידה וייקבע כי הוא אינו זכאי לקבלת הזכאות ו/או כל סכום אחר מכל גוף או רשות ו/או כי הפרויקט אינו כלול ברשימת הפרויקטים המזכים את רוכשי הדירות במענקים ו/או זכאויות למיניהן.

(ב') "התמורה" הנ"ל תהא צמודה למדד תשומות הבניה. שער הבסיס המינימלי לחישוב הינו המדד הידוע במועד חתימת חוזה זה, ולא יפחת הימנו.

(ג') ככל שבמועד ביצועו של כל תשלום מהתשלומים המפורטים בנספח "א" יחול שינוי בשיעור המע"מ ביחס לשיעורו במועד חתימת הסכם זה (17%), יעודכן בהתאמה שיעורו של התשלום הרלוונטי.

(ד') סעיף 4 להסכם זה, על סעיפיו הקטנים, ולרבות נספח "א", הינם מעיקריו של ההסכם ואי קיומם יהווה הפרה יסודית של ההסכם.

(ה') משכנתאות ושעבודים

הקונה מאשר ומצהיר בזאת כי הודע לו והוא מסכים לכך:

- נטל הקונה הלוואה ממוסד כספי, ידאג הקונה כי כספי הלוואה יועברו ע"י המוסד הכספי במישרין לחשבון הליווי, בהתאם להוראות נספח הליווי. החברה ו/או הבנק המלווה יחתמו על כתבי התחייבות לרישום משכנתא והמסמכים הנלווים הנדרשים ע"י בנק הקונה [תוך שמירה על זכויות החברה לדרוש תיקונים למסמכים אלה, כמקובל] ובלבד שיופיעו בהם הוראות מתאימות לעניין העברת כספי הלוואה במישרין לחשבון הליווי כאמור.
- מובהר כי אין בנטילת הלוואה ע"י הקונה כדי לגרוע מהתחייבותו של הקונה לשלם את כל תשלומי התמורה במועדים ובמלואם והקונה לא יישמע בטענה כי סורב ע"י המוסד הכספי ו/או כי תנאי הלוואה שונו ו/או כל טענה אחרת.
- מובהר בזאת כי מועד התשלום לגבי כספי הלוואה המובטחת במשכנתא יחשבו המועדים בהם זוכה בפועל חשבון הליווי בגין כספי הלוואה.
- נטל הקונה הלוואת/הלוואות מיותר ממוסד כספי אחד, לא תחתום החברה על כתב התחייבות לרישום משכנתא, קודם שתקבל את הסכמת הבנק שנתן את תלוואה הראשונה לרישום המשכנתא לטובת הבנק השני בדרגת קדימות שווה, והכל בכפוף להוראות נספח הליווי.
- מוסכם ומובהר כי לחברה תעמוד הזכות שלא לחתום על כתבי התחייבות לרישום משכנתא בעבור הקונה אלא אם קודם לכן הקדים ושילם הקונה לחברה ממקורותיו העצמאיים סך של 7% לפחות מסכום התמורה.

1. החברה הודיעה לקונה כי הפרויקט ילווה/מלווה על ידי תאגיד בנקאי ו/או מוסד פיננסי עימו בחרה/תבחר החברה להתקשר בהסכם, לפי שיקול דעתה הבלעדי (להלן: "הבנק" או "הבנק המלווה") וכי המקרקעין שעל גביהם מוקם הפרויקט וכן כל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים/ישועבדו לטובת הבנק בשעבוד מדרגה ראשונה להבטחת האשראי שיועמד על ידי הבנק לחברה למטרת הפרויקט וכי החברה רשאית להוסיף ולשעבד את כל אחד מהנייל לפי שיקול דעתה הבלעדי, והקונה מתחייב לחתום על המסמכים המתאימים לטובת הבנק ככל שיידרש, מיד עם דרישתה הראשונה של החברה. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי יונפק מכתב החרגה מותנה לטובת הרוכש במועד בו תידרש לעשות כן על-ידי הקונה. בנוסף, בכפוף לתשלום מלוא התמורה, מתחייבת החברה לדאוג לכך כי יונפק מכתב החרגה סופי לטובת הרוכש. החברה תישא בעלויות הנפקת מכתבי ההחרגה כאמור.
2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מובהר כי החברה הודיעה לקונה כי בכוונתה לשעבד ולהמחות על דרך השעבוד את כל זכויותיה כלפי הקונה לפי חוזה זה לטובת הבנק המלווה, וזאת כחלק מתנאי הסכם הליווי. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת זכויותיו כאמור. במקרה של שעבוד כאמור, תיתן החברה ו/או מי מטעמה הוראות בלתי חוזרות לקונה להעביר כל סכום המגיע או שיגיע ממנו על פי חוזה זה או בקשר אליו, במועד הקבוע לתשלום, בהתאם לקבוע בהוראות הבנק ובהתאם להוראות נספח הליווי. הקונה מסכים בזאת לשעבוד והמחאת הזכויות לטובת הבנק, ומתחייב לחתום, במעמד חתימת חוזה זה או מיד עם דרישת החברה (לאחר חתימת חוזה זה), על כתב התחייבות לטובת הבנק בנוסח כפי שיידרש על ידי הבנק, אשר יהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
3. בגין כל סכום אשר ישולם על-ידי הקונה לחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם זה באמצעות פנקס השוברים אשר יומצא לידיו כאמור, תומצא לקונה בדואר ערבות חוק מכר, ישירות מאת הבנק המלווה [להלן – "הערבות"]. ידוע לקונה כי הערבות נועדה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה על חשבון התמורה, ללא רכיב המע"מ כאמור בסעיף 2(2) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974, במקרה שהחברה לא תוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או למינוי כונס נכסים שניתנו נגד החברה או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה.
4. בסמוך לפני מועד מסירת הדירה לקונה, וכתנאי למסירתה, ימסור הקונה את כל הערבויות שנמסרו לו לידי עו"ד שימונה ע"י החברה ואינו נמנה על עובדיה או מייצגיה. עו"ד זה יתזיק את הערבויות בנאמנות, עד להתקיימות התנאים המאפשרים השבת הבטוחה למלווה בהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות).
5. עם חתימת חוזה חכירה בין הקונה לבין רשות מקרקעי ישראל כשזכויות החכירה נקיות מכל שיעבוד או התחייבות לשעבוד ו/או עיקול ו/או מכל זכות של צד שלישי [למעט שיעבוד או התחייבות לשיעבוד לחובת הקונה], בהתאם להוראות סעיף 2(א)(3) לחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תיחשב כל בטוחה שניתנה לקונה על פי חוזה זה כבטלה ומבוטלת ללא צורך בהסכמה או בהודעה כלשהי ומבלי שדבר זה יגרע מחובת הקונה להשיב לחברה את המסמך יוצר הבטוחה. תנאי חוזה החכירה יהיו בהתאם להוראות, הנחיות ותקנות שתהיינה בתוקף במועד הנפקת חוזה החכירה לקונה ברשות מקרקעי ישראל. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או מיופי הכוח לעשות שימוש ביפוי הכוח, ככל שיידרש לצורך ביטול בטוחות בהתאם להוראות סעיף זה.
6. הואיל והמקרקעין, הפרויקט וכל כספי התקבולים שתקבל החברה בקשר עם הפרויקט משועבדים ו/או ישועבדו לטובת הבנק מתחייב הקונה ומצהיר בזאת כדלקמן:

- i. כי כל עוד תהיה הערבות שקיבל מהבנק בתוקף, הוא לא יעביר את זכויותיו על פי חוזה זה ללא הסכמה מוקדמת של הבנק. העברת זכויותיו של הקונה בדירה לצד שלישי בניגוד לאמור תגרום מיידית לביטולה של הערבות.
- ii. כי ידוע לו כי רק בגין הסכומים שיופקדו לחשבון הליווי, יהיה זכאי הקונה לקבלת הערבות על פי חוק המכר.
- iii. כי אם יממש ערבות כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה, הוא ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, כפי שיהיו בעת ההמחאה, בהתאם לחוזה זה, או יבטל חוזה זה, כך שהזכויות בדירה יחזרו לבעלות החברה - הכל לפי בחירת הבנק ובהתאם להוראות הבנק.
- iv. כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או הדירה, למעט בקשר עם הערבות שתוצא על ידי הבנק לטובתו, כאמור לעיל.
- v. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, מודגש בזה, כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחויבות כלפי החברה ו/או כלפיו להשלים את בניית הפרויקט ו/או הדירה, וכי כל הסכם שבין החברה לבין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לו זכויות כלשהם.
- vi. במעמד חתימת הסכם זה, מתחייב הקונה לחתום על נספח הליווי הבנקאי בנוסח המצ"ב להסכם זה כנספח "ח" להסכם זה כחלק בלתי נפרד הימנו ו/או כל נוסח אחר שיידרש על ידי הבנק המלווה.

5. מסירת החזקה בדירה לידי הקונה

- (א) **בכפוף לקיום מלוא התחייבויות הקונה עפ"י הסכם זה**, החברה מתחייבת למסור את הדירה לקונה לאחר קבלת "טופס 4", כשהיא גמורה ומושלמת וראויה למגורים, פנויה מכל חפץ וחופשיה מכל חוב, שיעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה עפ"י בקשת רוכש הדירה לא יאוחר מחודש מרץ, שנת 2021 (להלן – "מועד המסירה"). מובהר בזה כי בגין כל איחור של הקונה בקיום איזה מהתחייבויותיו על-פי הסכם זה, תהא החברה רשאית לדחות בהתאמה את מועד המסירה, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר המוקנה לחברה על-פי הסכם זה ו/או על-פי כל דין. מובהר בזה, כי גם לאחר מסירת החזקה בדירה, תהא החברה רשאית לספק לדירה מערכות אלטרנטיביות עד לחיבור הדירה באופן קבוע לתשתיות.
- (ב) מוסכם ומובהר בזה כי איחור שלא יעלה על 60 יום במועד המסירה לא יחשב כהפרה של הסכם זה ולא יזכה את הקונה בפיצוי כלשהו. איחור במסירה מהיום ה- 61 ואילך יזכה את הקונה בפיצוי בהתאם לשיעורים המפורטים בהוראות חוק המכר [דירות] בגין איחור במסירה, וזאת כסעד בלעדי, סופי וממצה, אלא אם יבחר הקונה למצות את זכויותיו במסלול שאינו עפ"י הוראות חוק המכר [דירות]. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה לעניין נסיבות מוצדקות אחרות לאיחור במסירה וככל שאכן יתקיימו נסיבות כאמור, תקופת האיחור בגינן תחול במצטבר ובנוסף לשישים ימי האיחור המותרים עפ"י סעיף זה.
- (ג) מוסכם בזה כי בגין עיכובים בעבודות הבנייה עקב כח עליון ו/או מלחמה ו/או שביתות פועלים ממושכות בענף הבניה ו/או מחסור רחב היקף בחומרי בניה ו/או נוכח הוראות דין כלשהו אשר אינם בשליטת החברה, כמפורט בהרחבה גם בסעי' 8 להלן, יידחה מועד המסירה בהתאמה מבלי שהדבר ייחשב כהפרת הסכם זה ע"י החברה. ככל שתקופת הדחייה תעלה על ששה חודשים [כולל תקופת ה- "גרייס" הנזכרת בסעי' 5(ב) לעיל] יהא הקונה רשאי להודיע לחברה על ביטול החוזה החברה תשיב לקונה את כל כספי התמורה ששילם בצירוף להפרשי הצמדה וריבית.

(ד') החברה תודיע לקונה על מועד גמר הקמת הדירה ועל זימונו בתיאום לקבלת חזקה בה בהודעה מוקדמת של 7 ימים לפחות, אשר תישלח אליו בדואר רשום (להלן - "ההודעה"). הקונה מתחייב לסלק כל סכום שהינו חייב בו לפי הסכם זה עד למועד מסירת החזקה הנקוב בהודעת החברה ולקבל את החזקה בדירה במועד הנקוב בהודעה, התאריך הקבוע בהודעה למסירת הדירה יחשב כתאריך תחילת תקופת האחריות לפי סעיף 2(ב) לעיל זולת אם במעמד המסירה התגלו פגמים מהותיים המונעים קבלתה. מובהר בזה כי במידה והקונה לא התייצב לקבלת חזקה בדירה כאמור לעיל, יבוצע זימון נוסף טלפונית בגיבוי הודעת SMS או הודעת דוא"ל. ככל שהקונה לא יתייצב גם במועד הזימון הנוסף, ייחשב הדבר כאילו החזקה בדירה נמסרה לקונה במועד הזימון המקורי.

מובהר ומוסכם בזה כי החברה תהא רשאית למסור את החזקה בדירה לידי הקונה במועד מוקדם יותר מהמועד הנקוב בסעיף 5 (א) לעיל ואולם הקדמת מועד המסירה תהא מותנית בהסכמת הקונה בכתב ומראש. הוקדם מועד מסירת החזקה בהתאם להוראות סעיף זה, ישלם הקונה את יתרת התמורה לפני ובסמוך למועד המסירה בפועל ובלבד שהמוכרת עמדה בכל התחייבויותיה הכרוכות במסירה.

(ה') עם סילוק מלוא החובות והתשלומים בקשר לדירה ולהוראות הסכם זה, לרבות השבת הערבויות ו/או הבטוחות שנמסרו לקונה לידי החברה, תמסור החברה לקונה את החזקה בדירה. מובהר בזה כי הקונה לא יהיה רשאי לקבל את הדירה לחזקתו קודם לכן.

(ו') במעמד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה ו/או נציגו ולאחר שראה ובדק את הדירה טרם מסירת החזקה, ירשמו הצדדים בפרטיכל מסירה את הערות הצדדים, הפגמים הליקויים והחסרים שיהיו בדירה (ככל שיהיו כאלה). הפרטיכל ייחתם ע"י הצדדים [מבלי שהדבר יהווה הודאה מצד החברה לעניין הליקויים הנטענים] והתיקונים יבוצעו בהתאם להוראות חוק המכר (דירות). הקונה מתחייב בזה התחייבות יסודית לאפשר לחברה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירה **בתיאום מראש** בכל זמן סביר לבדיקת הליקויים הנטענים ולתיקון הליקויים המצויים באחריותה [לרבות ליקויים בדירות אחרות בפרויקט ו/או בשטחים משותפים אשר הטיפול בהם מצריך כניסה לדירת הקונה] והוא מודע לכך שכתוצאה מטיפול בליקויים כאמור עשויות להיגרם לו הפרעות לנוחיותו או פגיעה בזכותו לשימוש בדירה בעת ביצוע התיקונים בכפוף להתחייבות החברה להשלים את ביצוע התיקונים תוך זמן סביר ולהשבת המצב לקדמותו. ככל שתיקון הנדרש בדירת הקונה יחייב כניסה לדירה אחרת לצורך ביצועו, וככל שרוכש הדירה האחרת לא יאפשר כניסה לדירתו לצורך ביצוע התיקון האמור, ידחה מועד ביצוע התיקון בהתאמה, עד למועד בו יתאפשר לחברה לבצעו והכל בכפוף להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

מלבד פגמים ו/או אי התאמות ו/או ליקויים שיפרט הקונה בפרטיכל המסירה [אשר לגביהם מוסכם כי רישומם בפרוטוקול המסירה יחשב כהודעה מצד הקונה לחברה בגינם] ומלבד פגמים נסתרים שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה רגילה ע"י קונה רגיל, תיחשב קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה כראייה לכאורה לכך שהקונה קיבל החזקה בדירה לשביעות רצונו והכל בכפוף לחוק המכר (דירות)

מוסכם בזה במפורש, כי הקונה לא יהיה רשאי לסרב לקבל את החזקה בדירה, אף אם יתגלו בה באותו מועד פגמים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות, שאין בהם בכדי למנוע את השימוש הרגיל והסביר בדירה - וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לתקנם בהתאם להוראות חוק המכר (דירות).

מובהר בזה, כי ככל ויתגלה בדירה ליקויי שתיקונו דחוף ואשר מונע שימוש סביר ובטיחותי בדירה, החברה תתקנו תוך זמן סביר בהתאם לדחיפותו והכל בכפוף ובהתאם לזכויות הרוכש על פי חוק המכר (דירות).

לא תחול על החברה אחריות כלשהי לאביזרים ו/או חומרים ו/או רכיבים שיותקנו על-ידי הקונה ו/או מי מטעמו לאחר מסירת החזקה בדירה ואף לא לליקויים אשר ייגרמו בדירה כתוצאה מכך. מובהר בזאת, כי ביצוע עבודות ו/או תיקונים בדירה שלא באמצעות בעלי מקצוע מטעם החברה, תגרום לביטול האחריות לגבי אותן עבודות ו/או תיקונים.

(ז') היה והקונה לא מילא אתר הודעת החברה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

(1) במידה והקונה לא יהיה זכאי לקבל את החזקה בדירה במועד בו בניית הושלמה עקב אי מילוי כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, הרי שמבלי לגרוע מכל זכות

אחרת העומדת לחברה מכח כל דין ו/או הסכם זה, תהיה החברה זכאית לראות ולהתייחס לדירה כאילו נמסרה לידי הקונה בתאריך השלמת בנייתה, לכל דבר ועניין [לרבות לעניין תחילת תקופת הבדק והאחריות], והקונה יהיה חייב בתשלום העלויות בהן תישא החברה בגין כל הוצאות החברה בקשר עם אחזקת הדירה, תשלומי ארנונה בגין הדירה ולרבות, אך לא רק, חלקו בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף, ועד בית הוצאות מים, ביוב וחשמל וכיוב'. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה, ככל שקיימת כזו על-פי דין, לנהוג כ- "שומר חנם" סביר בקשר לדירה.

(2) במקרה והחברה לא תמסור לקונה את הדירה במועד השלמתה עקב אי מלוי חובה כלשהי מצד הקונה המוטלת עליו לפי הסכם זה, או במקרה והקונה לא יקבל את החזקה בדירה לאחר שהחברה העמידה לרשותו את הדירה עפ"י הוראות הסכם זה, יהיה הקונה בלבד אחראי לכל נזק שייגרם לדירה וישא בתשלומי האחזקה החל מיום שהחברה העמידה לרשותו את הדירה וזאת מבלי לגרוע מזכויות החברה לכל סעד אחר בגין הפרת ההסכם ע"י הקונה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת החברה, ככל שקיימת כזו על-פי דין, לנהוג כ- "שומר חנם" סביר בקשר לדירה.

6. מיסים, היטלים ותשלומים אחרים

(א') החברה מתחייבת לשלם את כל המיסים, הארנונות ותשלומי חובה אחרים לממשלה ולעירייה בגין השטח והדירה עבור התקופה עד למועד מסירת החזקה בדירה, ומאותו תאריך ואילך יחולו על הקונה וישולמו על ידו. למען הסדר ספק, חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לפני מועד חתימת החוזה תחול חובת התשלום על החברה. חיוב בגין היטל השבחה בגין תוכנית אשר אושרה לאחר מועד חתימת החוזה אך לפני מועד מסירת החזקה תחול חובת התשלום על החברה וזאת בכפוף לכך שההקלות ו/או זכויות הבניה הנוספות ו/או ההטבות הגלומות בתוכנית המשביחה נוצלו על-ידי החברה בפועל במסגרת הפרויקט. ככל שהחברה לא ניצלה את התוכנית המשביחה כאמור, תחול חובת התשלום על רוכשי הדירות בפרויקט, כפי שיקבע על-ידי הרשויות המוסמכות ובהתאם לדין.

(ב') מס רכישה וכן כל מס חדש או היטל חדש שיוטל על רוכשי דירות ישולם ע"י הקונה.

(ג') מס הכנסה בגין מכירת הדירה לקונה ישולם ע"י החברה.

7. שונות

(א') הצדדים מאשרים כי חתמו על הסכם זה מרצון חופשי.

(ב') לא יהיה כל תוקף לכל שינוי בהסכם זה, אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י כל הצדדים הנוגעים בדבר. שום תנאי או הוראה מהתנאים ומההוראות הכלולים בהסכם זה אינם באים לגרוע מתנאי אחר או הוראות אחרות של ההסכם, כי אם להוסיף עליו.

(ג') כל תוכנית, הצהרה, הבטחה, פרסום, מידע בעל-פה ו/או מצג שלא פורטו בהסכם זה לא יהיה להם כל תוקף מחייב, לרבות ובמיוחד לעניין כל מידע אשר נמסר לקונה לעניין זכאויות ו/או מענקים ו/או כספים שעשויים להגיע לו מאת כל גוף או רשות [כגון זכאות, מענק מיגון וכד'], אשר קבלתם אינה תלויה בחברה. הסכם זה מבטל כל זיכרון – דברים קודם שנעשה בין הצדדים, אם נעשה. מובהר כי אין בכך כדי לשלול מהקונה טענה הנוגעת למקרה בו יהיו חסרים פרטים שתלה על החברה חובה לציין על פי דין ואין בכך כדי לגרוע מזכויות קוגנטיות המוקנות לקונה על-פי כל דין.

(ד') כל ויתור, ארכה, או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה, על נספחיו, לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י כל הנוגעים בדבר. שום איחור בשימוש בזכות כלשהי של צד להסכם לא ייחשב כויתור על אותה זכות ולא ימנע מאותו צד להשתמש בזכויותיו כולן.

(ה) מוסכם בין הצדדים, כי כל עיכוב שייגרם בביצוע התחייבות של צד להסכם זה והנובע מסיבות שאינן תלויות בצדדים עצמם ואינם בגדר שליטתו ויכולתו של צד להסכם זה, כגון: מצב מלחמה, שביתה כללית, לא יראו בזה הפרת ההסכם או חלק ממנו מצדו של

הצד המאחר בביצוע ההתחייבות והמועדים הקבועים בהסכם זה יידחו ע"פ תנאיו האובייקטיביים של כל איתור שחל ולא יאוחר מתום שלושים ימים מתום כל עיכוב אשר גרם לדחייה. למען הסר ספק, בגין עיכובים במסירת הדירה עקב צו הגבלה על בניה מאת רשות מוסמכת ו/או הקפאת בניה עפ"י דין ובלבד שצוויים אלה לא הוצאו באשמת החברה ו/או מחסור כלל ארצי בחומרי בניה ו/או בפועלי בניה ו/או גילוי עתיקות וצורך בביצוע חפירות הצלה, עיכובים בהשלמת עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה תהא החברה רשאית לדחות בהתאמה את מועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה מבלי שהדבר יחשב כהפרת הסכם, מובהר כי ביצוע התשלום האחרון יידחה בהתאמה, בנוסף מתחייבת החברה להודיע לקונה, על העיכוב הצפוי, הסיבות לעיכוב ומועד המסירה החדש, בסמוך ולאחר שנודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם). כך גם עיכוב בביצוע תשלום ע"י הקונה שהגורם לו אינו בשליטת הקונה כגון אך לא רק, בגין שביתה בבנק, תאפשר לקונה לדחות מועד התשלום בהתאמה ומבלי שהדבר יחשב כהפרת הסכם. מוסכם כי כל עיכוב בהתחייבות מי מהצדדים בנסיבות שפורטו לעיל לא יקימו לצד המעכב חובת פיצוי. מובהר, כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה.

(ו') על הפרת הוראות הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א – 1970. הפר הקונה את החוזה הפרה יסודית אשר לא תוקנה על-ידו תוך 7 ימים ממועד קבלת התראה מצד המוכר, יהא המוכר זכאי לפיצוי מוסכם בסך השווה ל- 2% מהתמורה ללא צורך בהוכחת נזק, וזאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת המוקנית למוכר על-פי חוזה זה ו/או על-פי כל דין, לרבות הזכות לדרוש אכיפת ההסכם או ביטולו (להלן – "הפיצוי המוסכם") אך בכל מקרה לא יתקבל פיצוי כפול בגין ראש נזק אחד.

ביטלה החברה את החוזה בגין הפרתו הפרה יסודית ע"י הקונה, אשר לא תוקנה כאמור, יחולו ההוראות המפורטות להלן:

1. החברה תשיב למוסד הכספי שהלווה לקונה כספים לצורך רכישת הדירה את כל הסכומים שהקונה חייב לו, וזאת בתוספת הריבית הנהוגה אצל המוסד הכספי לרבות, אך לא רק, כל ההוצאות ו/או הנזקים שנגרמו למוסד הכספי עקב ביטול הסכם זה ו/או ביטול הלוואה, וזאת מתוך הכספים שתקבל החברה ממכירת הדירה לצד ג' ובלבד שהקונה ו/או המוסד הכספי השיבו ו/או ביטלו את הבטוחות שניתנו להם.

2. כל עוד לא הוחזרו ו/או בוטלו הבטוחות לטובת הקונה ו/או המוסד הכספי שהלווה לקונה כספים כאמור, לא תחויב החברה בהשבת יתרת התמורה לקונה.

3. מיד עם מסירת הודעת הביטול, תהא החברה רשאית למכור את הדירה לכל קונה אחר והכל בכפוף להוראות המכרז.

4. החברה תחזיר לקונה, תוך 45 יום ממועד משלוח הודעת הביטול, את היתרה שתישאר מאותם הסכומים שקיבלה החברה מהקונה ע"י התמורה לרבות החלק היחסי משכ"ט עוה"ד, לאחר ניכוי כל חיוב של המוסד הכספי ו/או נתן הלוואה ובניכוי הפיצוי המוסכם שהגדרתו לעיל, בתוספת הפרשי הצמדה ולחילופין בניכוי כל יתרת הנזקים, ההוצאות, שנגרמו לחברה כאמור לעיל וזאת מבלי לפגוע בזכותה של החברה לתבוע כל התרופות והסעדים העומדים לה עפ"י כל דין ו/או הסכם. יתרת הכספים שיוותרו בידי החברה מתוך הכספים ששילם הקונה יוחזרו לידי בערכם הריאלי נכון ליום ביצוע התשלום [קרי: בתוספת הפרשי הצמדה למדד, אך ללא תוספת ריבית].

5. הקונה נותן בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שעורכי הדין של החברה יהיו רשאים לעשות שימוש ביפוי הכח הבלתי חוזר אשר נחתם ע"י הקונה במעמד חתימת חוזה זה לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות לצורך הגשמת הוראות סעיף זה והשלמת התהליכים הנובעים מביטול ההסכם.

(ז') חוזה זה אושר על-ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז "מחיר למשתכן". אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו"מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על-פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו.

(ח') כל הודעה לאחד מן הצדדים ע"י רעהו תינתן בכתב ובדואר רשום. מכתב אשר נשלח בדואר רשום לכתובות הצדדים כפי שנרשמו בפתח הסכם זה, ייחשב כאילו הגיע לתעודתו תוך 72 שעות מעת שנשלח מכל בית דואר בישראל, ואם נמסר ביד - בעת מסירתו.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

נספח א'

[לפי סעי' 4 להסכם]

תמורת הדירה, בסך של _____ ש"ח (ובמילים: _____) כולל מע"מ (להלן – "התמורה"), תשולם ע"י הקונה, כדלקמן:

1. סך של _____ ₪ כולל מע"מ, תמורה 7% מהתמורה, ישלם הקונה לחברה במעמד חתימה על הסכם זה (להלן – "המקדמה") באמצעות המחאה לפקודת עוה"ד, אשר תופקד בחשבון נאמנות לטובת החברה. הקונה מורה לבי"כ החברה באופן בלתי חוזר, להעביר את הסכום הנ"ל בניכוי עמלות בנק מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי, באמצעות שובר מתוך פנקס השוברים שיימסר לקונה, וזאת מיד עם פתיחת חשבון הליווי.
2. סך השווה ל- 13% מהתמורה ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם, ישלם הקונה לחברה באמצעות שובר ובכפוף לכך שנמסר לקונה פנקס השוברים, עד ולא יאוחר מ-45 ימים מהיום בו נתקבל היתר בנייה ולחלופין תוך 45 יום ממועד תשלום המקדמה – לפי המאוחר מביניהם. הקונה מתחייב לאסוף את פנקס השוברים תוך 4 ימים מהודעת החברה.
3. סך השווה ל- 14% מהתמורה ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם ישולם לחשבון הליווי באמצעות שובר תוך 5 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה.
4. סך השווה ל- 14% מהתמורה ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם ישולם לחשבון הליווי באמצעות שובר תוך 10 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה.
5. סך השווה ל- 14% מהתמורה ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם ישולם לחשבון הליווי באמצעות שובר תוך 16 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה.
6. סך השווה ל- 14% מהתמורה ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם ישולם לחשבון הליווי באמצעות שובר תוך 22 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה.
7. סך השווה ל- 14% מהתמורה ובתוספת הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעי' 4 להסכם ישולם לחשבון הליווי באמצעות שובר תוך 28 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה.
8. יתרת התמורה, סך של _____ ₪ (במילים: _____) (10% ממחיר הדירה) בתוספת כל התשלומים החלים על הרוכש עפ"י הסכם זה, תשולם עד 7 ימים לפני מועד המסירה (לעיל ולהלן: "התשלום האחרון").

על התשלומים הנ"ל יחולו ההוראות המפורטות להלן:

- הסכומים הנקובים לעיל ו/או בהסכם ישולמו לחברה בשקלים חדשים, כשהם צמודים למודד תשומות הבניה, כאמור בסעיף 4 להסכם וכוללים מע"מ על פי דין.
- אי עמידה באחד או יותר ממועדי התשלום המוסכמים לעיל מהווה הפרה יסודית של ההסכם ותקנה לחברה את כל הזכויות לפי ההסכם ו/או לפי החוק ובלבד שהחברה התריעה על כך בפני הקונה בכתב והקונה לא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים ממועד קבלת ההתראה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזה כי איחור בתשלום של עד 10 ימים לא ייחשב כהפרה יסודית של ההסכם, אך כל איחור בתשלום העולה על 7 ימים, מכל סיבה שהיא, יחייב את הקונה בתשלום ריבית פיגורים בגובה הריבית שתהא נהוגה בבנק לאומי בע"מ בגין משיכות יתר חריגות ממועד התשלום עפ"י הסכם זה ועד התשלום בפועל, מובהר כי הוראה זו חלה גם על איחור בביצוע תשלומי החברה לרוכש ככל שיהיו כאלה.
- הקונה יבצע התשלומים אך ורק באמצעות שוברי התשלום מאת הבנק המלווה. הוראות נספח זה הינן בלתי חוזרות ואינן ניתנות לביטול או לשינוי אלא בהסכמה בכתב מאת הבנק המלווה. כל סכום כאמור שישולם ע"י הקונה באמצעות שוברי התשלום לחשבון הליווי כאמור לעיל, ייחשב כתשלום רק בעת שסכום ההפקדה יזוכה בפועל בחשבון הליווי ולאחר שהקונה הודיע לחברה בכתב אודות ההפקדה בצירוף העתק משובר התשלום.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה

סלע בינוי והשקעות
מקבוצת אמנון מסילות בע"מ
ח.פ. 51-355387-5

נספח ב'

מידע לרוכשי הדירה

בהתאם להוראות סעיף 1א2(א) לחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "החוק"), הרינו להודיעכם כדלקמן:

1. ביום _____ נחתם ביניכם לבין המוכר חוזה מכר לרכישת דירה מס' _____ בקומה _____, אליה צמודים מחסן מס' _____ וחניה מס' _____ (להלן: "הדירה"), כמפורט בהסכם הנ"ל.
2. בהתאם לחוק ובכפוף לתוראותיו ותוראות כל דין, חלה על מוכר דירה החובה להבטיח את הכספים המשולמים על ידכם על חשבון מחיר הדירה באמצעות אחת מתוך מספר בטוחות חלופיות אשר נקבעו במפורש בחוק, כדלקמן:
 - 2.1 מסירת ערבות בנקאית על פי החוק להבטחת הכספים ששילם הקונה במקרה שלא יוכל המוכר להעביר לקונה חכירה או זכות אחרת בדירה (לרבות חזקה) כמוסכם בחוזה המכר.
 - 2.2 פוליסת ביטוח אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) התשמ"א-1981, להבטחת החזרתם של הכספים על פי החוק.
 - 2.3 שעבוד הדירה במשכנתא ראשונה לטובת הקונה או לטובת חברת נאמנות.
 - 2.4 רישום הערת אזהרה על מכירת הדירה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ובלבד שבאותו מועד לא קיימות על הזכויות ביחס לדירה שעבוד, עיקול או זכות של צד שלישי שיש להם עדיפות על ההערה כאמור.
 - 2.5 העברת התכירה (או זכות אחרת) בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית כמוסכם בחוזה המכר, על שם הקונה כשהדירה או הזכות בקרקע נקיים מכל שעבוד עיקול או זכות של צד ג'.
3. כספי התמורה אותם תשלמו לחברה בגין הדירה יובטחו, בשלב זה, בדרך של מסירת ערבות בנקאית כנדרש בחוק וכמפורט בסעיף 2.1 לעיל.
5. בהתאם להוראות חוזה הרכישה לא יהא המוכר חייב להבטיח את כספי התמורה אלא לתקופה אשר תסתיים בהתמלא כל אלה, הכל כפי הנקבע בסעיף 2.ב.2(א) לחוק הנ"ל:
 - 4.1 הושלמה בניית הדירה בהתאם להסכם;
 - 4.2 נמסרה לכם החזקה בדירה;
 - 4.3 נרשמה הערת אזהרה על זכויות הקונה בדירה בלשכת רישום המקרקעין;

אישור הקונה:

אנו מאשרים כי מסמך זה נמסר לנו במעמד התתימה על ההסכם:

נספח "ג"סדרי בטיחות באתר הבנייה

מבקר/ מבקרת נכבדים

מאת הנהלת החברה

הנדון: סידורי בטיחות – אתר:– קרית ביאליק

רבים הפרסומים על כך שמבקרים נפגעו תוך כדי סיור באתר הבנייה.

הנני מתריע בפניכם על הסכנות והסיכונים הקיימים באתר, מפני תשומת ליבכם לאמצעי הבטיחות להגנתכם ולהקלת ביקורכם.

1. יש לתאם מועד סיור מראש.
2. יש להחנות הרכב מחוץ לתחום הבנייה.
3. הכניסה לאתר מותרת רק בלויית נציג הקבלן.
4. חובה להצטייד לפני הכניסה לאתר בכובע מגן (תקבלו ממנהל העבודה), נעליים סגורות ומכנסיים ארוכים- לבוש נוח ובטיחותי.
5. יש להימנע מסיורים במקומות בהם מתבצעות עבודות בנייה ויציקות בטון, עבודות מנוף, כלי חפירה וקידוחים ומשאיות כבדות.
6. אין להגיע לאתר עם ילדים מתחת לגיל 16 שנה.
7. בבקשה דווחו והתריעו על כל ליקוי בטיחותי.
8. יש להישמע להוראות המלווה.

אנו החתומים מטה מסכימים עם דרישות הבטיחות המפורטות מעלה ומתחייבים להיענות לכל הוראה והנחייה נוספים שנתבקש אליהם בעת הסיור באתר.

 תאריך

 חתימות

חלקים המוצאים מהרכוש המשותף

הקונה מצהיר כי החברה הציגה בפניו והוא ראה את תוכנית הפרויקט שהחברה מקימה על המקרקעין הידועים כגוש 10160 חלק מחלקה 10, מגרש מס' 31 _____ בקרית ביאליק, המצויים בשכונת "נאות אפק" (להלן - "המקרקעין") והוא מסכים במפורש כי החלקים הבאים יוצאו מהרכוש המשותף, וכי החברה תהא זכאית [אך לא חייבת] - לפי שיקול דעתה הבלעדי ובאופן שיקבע ע"י החברה ובכפוף למפרט - להצמיד אותם ו/או מי מהם ו/או חלקים מהם לרוכשי דירות בבנין - כדלקמן:

1. שטחי קרקע, לרבות שטחי קרקע מקורים, וכן שטחי חניות למכוניות [לרבות מתקני חנייה] וגינות.
2. גגות הבניין.
3. מרפסות.
4. מחסנים ו/או חדר/י שרותים.
5. מבנה/ים ושטחים אחרים בקומת הכניסה, בקומת מסד ו/או בכל קומה אחרת בבניין.

החלקים שהוצאו ו/או שיוצאו מהרכוש המשותף כאמור לעיל, יוצמדו ליחידה/ות אחרות מהדירה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובכפוף למפרט, ובהתאם גם יירשם בתקנון הבית המשותף אשר יוגש לצורך רישום הבניין כבית משותף.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

 הקונה

 החברה

נספח ה'

התחייבות להימנע מהעברת זכויות לנתין זר

הנני מתחייב כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

אני אמונע מהעברת זכויות לנתין זר מבלי שנתקבל אישור כאמור.

במעמד רישום הזכויות ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידיי או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין, תירשם הערה לפיה העברת הזכויות במקרקעין, כולן או מקצתן, לנתין זר, טעונה אישור מראש ובכתב של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כאמור לעיל.

הנני מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר את הזכויות בדירה לזר ללא האישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליה יעבירו את זכויותיהם. ידוע לי כי במקרים בהם מקבלי הזכויות יהיו תאגיד או מי שאינם נושאי תעודות זהות ישראלית תידרש בדיקת רשות מקרקעי ישראל קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה:

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"זר" – מי שאינו אחד מאלה:

- (א) אזרח ישראלי;
- (ב) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
- (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א)-(ד) בפסקה זו "שליטה" – החזקה- במישרין או בעקיפין, על ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או כמחצית או יותר מכח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

| | | |
|-------|-----------|--------|
| חתימה | מספר ת.ז. | שם מלא |
| חתימה | מספר ת.ז. | שם מלא |

אישור

אני, הח"מ, מאשר כי זיהיתי את הקונה הנ"ל לפי תעודת הזהות שהציג בפניי וכי הקונה חתם על התחייבות זו בפניי.

נספח ו'**תצהיר וכתב התחייבות רוכש בהתאם להוראות המכרז**

אני/אנו, הח"מ, _____ ת.ז. _____

_____ ת.ז. _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט "סלע B" בקרית ביאליק (להלן: "דירת מחיר למשתכן"), עם החברה: סלע בינוי והשקעות, מקבוצת אמנון מסילות בע"מ ח.פ. 51-355387-5.

ידוע לי/לנו כי הדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכרת כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מושג זה במכרז רמ"י מס' תי/269/2015 בו זכתה המוכרת (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין הדירה כאמור, לרבות הכללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטים להלן:

1.

- א. אני/אנו מצהירים כי אני/נו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/נו מתחייבים באזור הזכאות הנדרש עפ"י המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.
- ב. אני/נו מתחייבים שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ההגרלה – המוקדם מביניהם. כמו כן, אני/נו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2.

- א. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי להבטחת התחייבותינו זו, תרשם הערת אזהרה במרשם המקרקעין ובספרי המוכר.
- ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכימים כי ככל שאפר/נפר את התחייבותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם הקונה _____

שם הקונה _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיעו בפניי, עו"ד _____, בכתובת רח' בן צבי 61 בקרית חיים, חיפה, הרוכשים _____ ת.ז. _____, ו _____ ת.ז. _____ אשר הזדהו בפניי ע"י תעודת הזהות שלהם ולאחר שהוזהרו כי עליהם לתצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות הצהרתם דלעיל וחתמו עליה בפניי.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ו/או לתא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 ולמעט ילד נשוי ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות (בחלק שעולה על שליש) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט להלן:

- בעלות/תכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לתכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.

הגדרות:**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____

חתימת המצהיר/ים* _____

* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ נושא/ת ת.ז. _____ וכן מר/גב' _____

נושא/ת ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה/ם כי עליו/ה/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה/ו כן יהיה/ו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה/ו את נכונות הצהרתו/ה/ם דלעיל וחתם/מה/מו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין _____ מס' רישיון _____ תאריך _____ חתימה וחותמת _____

נספח ח' - ליווי בנקאי [נוסח משוער]

נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שנחתם בין _____ (להלן ביחוד ולחוד: "הקונה") שכתובתו למשלוח ערביות, שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא רח' _____ מס' _____ עיר _____, ובין סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ (להלן: "החברה") מתאריך _____.

נספח זה, על כל תנאיו ותניותיו, הנו בגדר "חוזה לטובת אדם שלישי" כמשמעו בפרק ד' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג - 1973, ובנק _____ בע"מ (להלן: "הבנק") ייחשב לצורך האמור בסעיף זה לעיל כ-"אדם שלישי".

הצדדים מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הוראות נספח זה ייתשבו כסעיפים עיקריים ויסודיים בהסכם, ובכל מקרה של סתירה בינו לבין האמור בגוף ההסכם, יהיה האמור בנספח זה עדיף.
2. ידוע לקונה כי המקרקעין עליהם מוקמת הדירה שרכש על פי ההסכם (להלן: "המקרקעין") וכל הזכויות הקשורות בהם ובפרויקט הנבנה/שיבנה עליהם (להלן: "הפרויקט") ממושכנים או ימושכנו לטובת הבנק במשכנתא ובשעבודים מדרגה ראשונה, וכי זכויות הבנק על פי המשכנתא והשעבודים דלעיל עדיפים על פני זכויות הקונה בדירה שרכש על פי ההסכם, כל עוד לא אישר הבנק בכתב כי המשכנתא והשעבודים דלעיל לא ימומשו מתוך הדירה.
3. החברה ממחה לבנק על דרך שעבוד, לפי חוק המתאת חיובים, את כל זכויותיה כלפי הקונה, ונותנת הוראה בלתי תוזרת לקונה לשלם את כל הכספים והתשלומים המגיעים לחברה ממנו על פי ההסכם אך ורק באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה.
4. ידוע לקונה כי הדרך היחידה והבלעדית לתשלום סכום כלשהו המגיע ממנו לחברה על פי ההסכם היא באמצעות שוברי התשלום שנמסרו לו על ידי החברה. הקונה מתחייב בזאת כי לא ישלם סכום כלשהו לחברה בגין רכישת הדירה אלא באמצעות שוברי התשלום, וכי מלוא הכספים המגיעים לחברה בקשר עם רכישת הדירה ישולמו לחברה באמצעות שוברי התשלום. ידוע לקונה כי אם וככל שיוחלט על הפסקת העמדת מימון לחברה בקשר לפרויקט, בהתקיים העילות לכך על פי המוסכם בין החברה והבנק, יכול שתבוטל האפשרות לעשות שימוש בפקסי השוברים.
5. החברה מצהירה כי קיבלה/ פועלת לקבלת אישור מרשות המסים לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין (שבת ורכישה), התשכ"ג - 1963, לפיו לא תלה על הקונה חובת תשלום מקדמה לרשות המסים בקשר עם רכישת הדירה.
6. ידוע לקונה כי יוכל לפנות לבנק על מנת שהבנק יאשר לו שמספר חשבון הפרויקט ושם הפרויקט שיש בידי הקונה תואמים את הפרטים הרשומים בבנק, וזאת באמצעות סניף _____ (מס' סניף _____) שכתובתו _____, באמצעות מענה טלפוני במספר _____ ובאמצעות אתר האינטרנט של הבנק שהוא _____.
7. הקונה מתחייב בזאת למלא בכתב יד ברור וקריא על גבי כל אחד משוברי התשלום שנמסרו לו את שמו ומספר תעודת הזהות שלו בהתאם לנתונים שצוינו בהסכם המכר, וכן את הסכום לתשלום. ידוע לקונה כי בגין ביצוע כל תשלום באמצעות שוברי התשלום תגבה ממנו עמלה בשיעור המקובל בבנק בו יבוצע התשלום על ידו.
8. הקונה מצהיר בזאת כי כתובתו למשלוח ערביות שיונפקו לטובתו על ידי הבנק, היא הכתובת המפורטת במבוא לנספח זה. הקונה מתחייב בזאת להודיע לבנק בכתב (לידי סקטור הבניה והנדל"ן באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת _____) על כל שינוי בכתובתו המפורטת דלעיל.
9. הקונה מתחייב כלפי הבנק, כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כלשהי שקיבל ו/או שיקבל מהבנק בקשר לדירה שרכש, ימחה ויעביר מיד לבנק את כל זכויותיו בדירה, או יבטל הסכם זה, כך שהזכויות בדירה יתזרו לבעלותה של החברה - הכל לפי בחירת הבנק. כמו כן הקונה מתחייב כי כתנאי למימוש ערבות בנקאית כאמור - יתתום על הודעות זיכוי המבטלות את חשבוניות מס שקיבל מהחברה בקשר לרכישת הדירה.
10. הקונה מצהיר כי ידוע לו שאין לבנק כל התחייבות ישירה ו/או עקיפה כלפיו בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם הדירה הנרכשת, למעט הערבות הבנקאית שהוצאה לטובתו על ידי הבנק, אם הוצאה.

מבלי לפגוע בכלליות פיסקה זו לעיל, מודגש בזה כי ידוע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא, בקשר לבניית ו/או השלמת הבנייה של הפרויקט ו/או הדירה שנרכשה על ידו. ידוע לקונה שאין לבנק כל מחוייבות כלפי החברה ו/או כלפיו מכל מין וסוג שהוא

בקשר לטיב הבניה ו/או איכותה ו/או קצב ביצוע הבניה ו/או לקיום התחייבות כלשהי מההתחייבויות החברה כלפי הקונה על פי הסכם זה.

כן ידוע לקונה כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם העמדת מימון לחברה ו/או העמדת מימון לבניית הפרויקט על ידי החברה וכי כל הסכם שבין החברה ובין הבנק ו/או הוראותיו אינם מקנים לקונה זכויות כלשהן ואין באמור בהסכם זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות הבנק על פי המסמכים שנחתמו ו/או יחתמו בין החברה לבין הבנק בקשר לפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת למימון שהעמיד הבנק לחברה.

11. כמו כן מצהיר בזה הקונה כלפי הבנק כי ידוע לו שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פרעון האשראי של החברה כלפי הבנק, וכי אין במנגנון הפקוח כדי לחייב את הבנק לוודא שכספי הקונה משולמים לפי קצב התקדמות שלבי הבניה בפרט, או שהם מוקצים לבנית הפרויקט, נשוא הסכם זה, בכלל, כי אין לבנק כל אחריות ו/או מחויבות כלפיו בקשר עם פקוח על הפרויקט, והקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה הנוגעת לפקוח שבצע הבנק על הפרויקט.
12. הקונה מאשר בזה כי ידוע לו באופן חד משמעי שהוא אינו יכול להסתמך על הפקוח הנעשה עבור הבנק בקשר עם הפרויקט והבנק מסיר מעליו כל אחריות להסתמכות שיכולה לנבוע אצל הקונה כתוצאה מקיום מנגנון הפקוח.
13. לקונה ידוע כי העתק או צלום מההסכם שבינו לבין החברה ימסר לבנק וכי חתימתו על נספח זה מהווה הסכמה והתחייבות מצידו לכל האמור בו לרבות לכך שזכויות הבנק על פי השעבודים גוברות על זכויותיו על פי ההסכם.
14. הקונה מצהיר בזה כי כל האמור בנספח זה הודע לו מראש עוד לפני חתימת ההסכם, וכי ניתן לו זמן סביר להימלך בדעתו אם לבצע את רכישת הדירה לאור הנתונים שבו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הקונה

החברה